LE MARCHÉ DE L'HABITATION

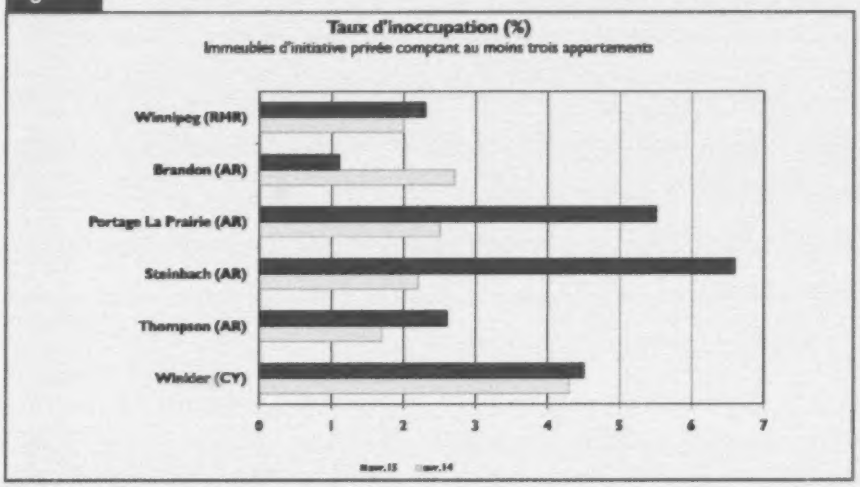
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Manitoba*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

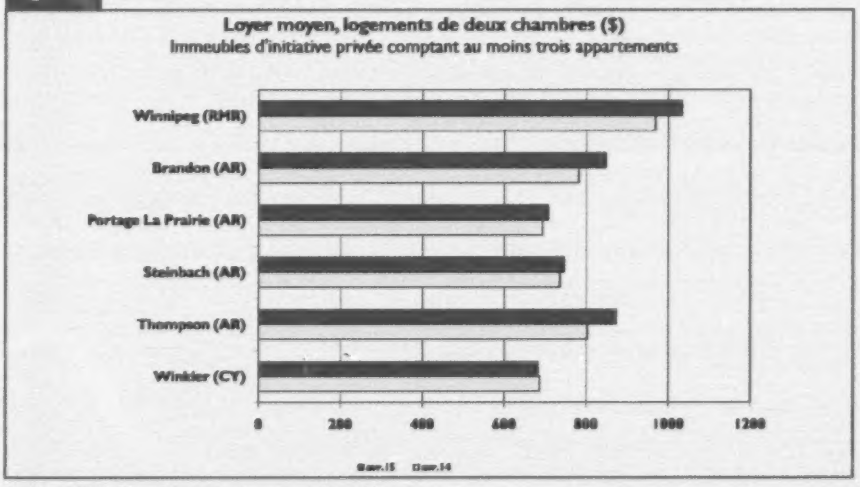
Date de diffusion : printemps 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Les taux d'inoccupation et les loyers sont en hausse, à quelques exceptions près

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les centres urbains du Manitoba est passé de 2,1 %, en avril 2014, à 2,3 %, en avril 2015.
- En avril 2015, le taux d'inoccupation des appartements variait de 1,1 % dans l'agglomération de recensement (AR) de Brandon à 6,6 % dans l'AR de Steinbach.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements s'est élevé à 2,3 % en avril 2015, comparativement à 2 % en avril 2014.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'avril 2014 et 2015, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Manitoba a augmenté de 4,4 %.

Les taux d'inoccupation au Manitoba sont en hausse

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en avril 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation[2] global dans les centres urbains[3] du Manitoba s'est chiffré à 2,3 % en avril 2015, comparativement à 2,1 % un an plus tôt. Le taux d'inoccupation des logements d'une chambre s'est situé à 2,4 % en avril 2015, comparativement à 1,9 % à pareil mois l'an dernier, tandis que celui des logements de deux chambres s'est chiffré à 2,4 % en avril 2015, contre 2,3 % l'an dernier. Le taux d'inoccupation des logements de trois chambres a quant à lui augmenté, pour passer de 1,4 % l'an dernier à 2,5 % ce printemps. Le taux d'inoccupation des studios est demeuré inchangé par rapport à l'an dernier, à 1,8 %.

La migration soutient la demande locative

La migration nette au Manitoba a atteint 10 903 personnes en 2014, en hausse par rapport à 9 217 en 2013. L'afflux d'immigrants de l'étranger a continué de soutenir la demande d'unités locatives. En 2014, le Manitoba a accueilli 17 095 immigrants de l'étranger, soit plus que les 14 907 arrivés l'année précédente. À l'inverse, la demande d'unités locatives a été réduite par le bilan migratoire interprovincial négatif : 6 192 Manitobains sont partis vers d'autres provinces du Canada, soit une augmentation par rapport à 4 880 en 2013.

Au Manitoba, la croissance de l'emploi en 2014 s'est à peine chiffrée à 0,1 % par rapport à 2013. La faible croissance de l'emploi explique peut-être en partie la migration vers d'autres provinces en 2014. Dernièrement, l'économie du Manitoba a été plus favorable à l'emploi, qui a gagné 2,3 % d'une année à l'autre, pour la période de janvier à avril 2015. Il s'agit d'un gain de 4 800 postes depuis la fin de 2014. Cette croissance de l'emploi devrait favoriser la demande sur le marché locatif.

Croissance de l'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif

Seulement 590 appartements destinés à la location ont été achevés[4] en 2014, une baisse considérable de 35 %, en glissement annuel, par rapport aux 907 unités achevées en 2013. Sur une note plus positive, 170 appartements destinés à la location ont déjà été achevés au premier trimestre de 2015, soit un nombre relativement élevé en comparaison des 63 unités achevées à la même période l'an dernier. Malgré la diminution du nombre d'appartements destinés à la location achevés en 2014, l'univers des appartements locatifs a gagné 1 586 unités par rapport à avril 2014 pour se chiffrer à 60 986 en avril 2015, parce que le nombre d'ajouts a dépassé le nombre de pertes dues à la rénovation ou à la conversion d'unités locatives en copropriétés. D'autres augmentations des stocks de logements locatifs sont à prévoir puisqu'il y avait 1 249 unités en cours de construction en mars 2015. Ces unités devraient être achevées et faire leur apparition sur le marché au cours des prochaines années.

Winnipeg affiche l'une des plus fortes hausses de loyers de la province parmi les logements de l'échantillon commun

Dans les centres urbains du Manitoba, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes d'avril 2014 et 2015[5] s'est accru de 4,4 %. En avril 2015, la hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a été plus prononcée à Winnipeg – où elle a atteint 4,5 % par rapport à avril 2014 – que dans les autres centres urbains du Manitoba. Les loyers des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun ont tout de même augmenté dans tous les centres urbains du Manitoba. Brandon et Portage La Prairie ont affiché des hausses de 3,3 % et de 3,2 %, respectivement, tandis que Steinbach a enregistré une des plus

[1] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2015 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'octobre 2014.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Dans ce contexte, l'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif ne comprend pas les logements sociaux, seulement les logements du marché.

[5] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'enquête d'avril 2014 et celle d'avril 2015, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par les locataires.

faibles hausses, de 2,4 %. En raison de la croissance de l'univers d'unités neuves de deux chambres, le taux d'inoccupation à Steinbach est passé de 2,9 % en avril 2014 à 8,4 % en avril 2015. C'est la plus forte augmentation du taux d'inoccupation de la province pour ce type d'unités. Comme les locataires ont maintenant davantage de choix à Steinbach, la modeste hausse des loyers cadre avec le taux d'inoccupation élevé observé.

Il y a lieu de noter que les hausses de loyer pour certains appartements de l'échantillon commun étaient supérieures au taux de 2,4 % fixé par la Direction de la location à usage d'habitation du Manitoba pour 2015, car des exceptions à cet effet sont prévues dans le règlement. Par exemple, les propriétaires peuvent demander des hausses plus élevées pour couvrir la hausse des coûts d'entretien et d'énergie dans des immeubles locatifs plus anciens au Manitoba. D'autres exceptions[6] sont prévues, notamment dans le cas des unités dont le loyer mensuel était supérieur à 1 435 $ au 31 décembre 2014 et des immeubles résidentiels construits et occupés après le 9 avril 2001.

Brandon est le seul centre à voir son taux d'inoccupation baisser

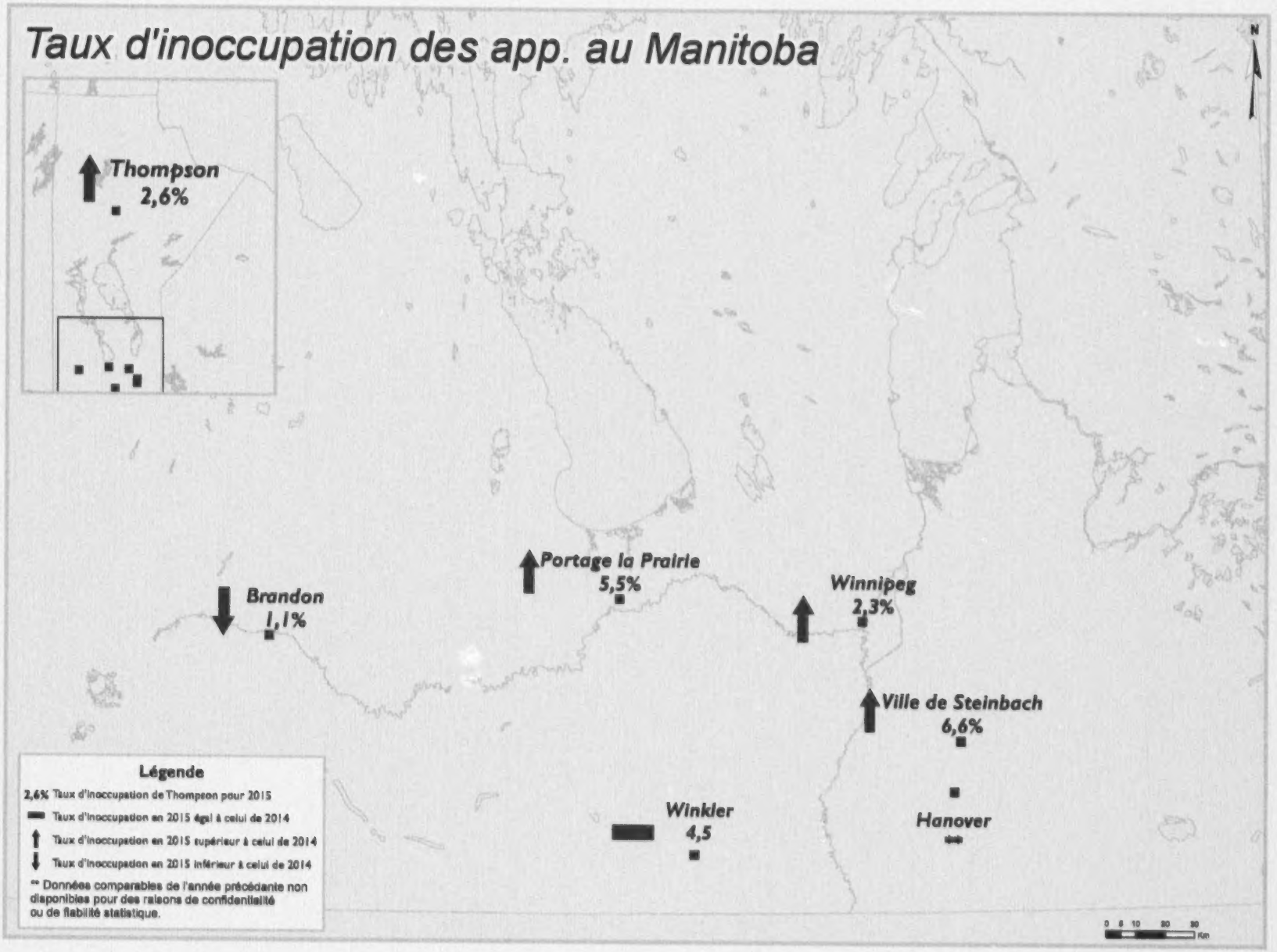
Le taux d'inoccupation moyen des appartements dans la RMR de Winnipeg en avril 2015 s'est chiffré à 2,3 %, comparativement à 2 % un an plus tôt. La hausse de 17 %, d'une année à l'autre, de la migration nette dans la RMR de Winnipeg, qui a atteint 9 789 personnes en 2014, n'a pas suffi à faire descendre le taux d'inoccupation. Du côté de l'offre, l'univers du marché locatif primaire de la RMR de Winnipeg a gagné 1 426 unités en avril 2015, ce qui a contribué à la hausse du taux d'inoccupation puisqu'un plus grand choix s'offrait aux locataires. La croissance de l'univers locatif a touché tous les types de logements dans la RMR de Winnipeg, mais elle a été plus prononcée dans les segments des unités d'une chambre et de deux chambres.

Parmi les autres centres urbains du Manitoba, en avril 2015, Steinbach a affiché un des plus hauts taux d'inoccupation, de 6,6 %, une hausse par rapport à 2,2 % en avril 2014. Steinbach a vu son univers locatif s'accroître de 40 unités au cours de cette période, ce qui a contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Portage La Prairie a aussi connu une hausse importante de son taux d'inoccupation, qui a atteint 5,5 % en avril 2015, comparativement à 2,5 % un an plus tôt, malgré une croissance de son univers locatif d'à peine trois unités entre avril 2014 et avril 2015. Statistique Canada rapporte que la migration nette a été négative en 2014 dans la division de recensement qui comprend Portage la Prairie, ce qui pourrait avoir entraîné une baisse de la demande. Brandon est le seul centre qui a vu reculer son taux d'inoccupation, lequel s'est chiffré à 1,1 % en avril 2015, le plus faible de tous les centres urbains du Manitoba, malgré une croissance de l'univers locatif de 62 unités. La demande de logements locatifs à Brandon demeure soutenue par une migration nette positive.

Winnipeg affiche les loyers moyens les plus élevés de la province

Le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 1 002 $ au Manitoba en avril 2015. Winnipeg demeure en tête des centres urbains pour ce qui est du loyer, le loyer moyen des logements de deux chambres s'établissant à 1 033 $ en avril 2015. Winkler continue de son côté d'afficher les loyers moyens les plus bas de tous les centres urbains du Manitoba, à 681 $ par mois.

[6] Pour une liste complète des exceptions, veuillez consulter le site web de la Direction de la location à usage d'habitation à l'adresse : http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/rentincreaseguideline/currentrentguideline.fr.html


Taux d'inoccupation des app. au Manitoba
N
Thompson
2,6%
Brandon
1,1%
Portage la Prairie
5,5%
Winnipeg
2,3%
Ville de Steinbach
6,6%
Winkler
4,5
Hanover
**
Légende
2,6% Taux d'inoccupation de Thompson pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014
** Données comparables de l'année précédante non disponibles pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
0 5 10 20 30
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Winnipeg (RMR)	1,7 c	1,7 b	1,9 a	2,4 a	2,2 a	2,3 a	0,9 a	1,8 c	2,0 a	2,3 a ↑
Brandon (AR)	0,0 d	1,3 d	1,9 c	1,3 a	3,1 c	1,0 b	**	1,5 a	2,7 c	1,1 a ↓
Hanover (RM)	-	-	-	**	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	0,0 a	**	2,4 a	4,2 c ↑	2,3 a	5,5 b ↑	9,5 a	19,0 a ↑	2,5 a	5,5 c ↑
Steinbach (AR)	0,0 a	0,0 a	1,3 a	1,7 a	2,9 a	8,4 a ↑	0,0 a	20,4 a ↑	2,2 a	6,6 a ↑
Thompson (AR)	15,6 a	**	1,7 a	2,1 a ↑	1,1 a	2,5 a ↑	0,0 a	5,9 a ↑	1,7 a	2,6 a ↑
Winkler (CY)	**	**	4,4 a	2,5 b ↓	4,5 a	7,0 a ↑	**	**	4,3 a	4,5 b
Manitoba, centres de 10 000+	**1,8**	**1,8**	**1,9**	**2,4**	**2,3**	**2,4**	**1,4**	**2,5**	**2,1**	**2,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Winnipeg (RMR)	559 a	584 a	751 a	785 a	969 a	1 033 a	1 135 b	1 205 a	835 a	883 a
Brandon (AR)	449 b	491 b	585 a	623 a	782 a	847 a	970 b	1 095 a	729 a	788 a
Hanover (RM)	-	-	-	**	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	361 b	417 a	554 a	569 a	693 a	706 a	676 a	733 a	619 a	638 a
Steinbach (AR)	510 a	516 a	623 a	649 a	736 a	745 a	946 a	1 001 a	699 a	723 a
Thompson (AR)	629 a	677 b	723 a	777 a	803 a	873 a	736 a	1 204 a	769 a	835 a
Winkler (CY)	**	**	523 a	514 a	686 a	681 a	**	**	584 a	578 a
Manitoba, centres de 10 000+	**556**	**580**	**741**	**775**	**940**	**1 002**	**1 100**	**1 178**	**822**	**870**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Winnipeg (RMR)	3 576	3 642	26 342	26 913	22 001	22 703	1 189	1 276	53 108	54 534
Brandon (AR)	93	91	983	968	2 064	2 117	130	156	3 270	3 332
Hanover (RM)	0	0	0	4	23	23	6	10	29	37
Portage La Prairie (AR)	29	29	263	263	308	311	21	21	621	624
Steinbach (AR)	14	14	240	240	455	473	12	34	721	761
Thompson (AR)	32	32	458	479	750	775	17	17	1 257	1 303
Winkler (CY)	7	7	228	228	154	155	5	5	394	395
Manitoba, centres de 10 000+	**3 751**	**3 815**	**28 514**	**29 095**	**25 755**	**26 557**	**1 380**	**1 519**	**59 400**	**60 986**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Winnipeg (RMR)	3,0 c	2,6 b	3,3 b	4,4 a ↑	3,6 b	3,9 a	2,1 c	3,1 c	3,4 a	4,1 a ↑
Brandon (AR)	0,0 d	1,3 d	2,0 c	1,5 c	3,2 d	1,1 a ↓	**	2,2 b	2,8 c	1,3 a ↓
Hanover (RM)	-	-	-	**	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	0,0 a	**	2,8 a	5,0 a ↑	2,3 a	6,1 b ↑	14,3 a	19,0 a ↑	2,8 a	6,2 b ↑
Steinbach (AR)	0,0 a	0,0 a	1,7 a	1,7 a	3,5 a	8,6 a ↑	0,0 a	20,4 a ↑	2,8 a	6,8 a ↑
Thompson (AR)	15,6 a	**	1,7 a	2,3 a ↑	1,1 a	2,7 a ↑	0,0 a	5,9 a ↑	1,7 a	2,8 a ↑
Winkler (CY)	**	**	5,7 a	2,9 b ↓	5,8 a	7,0 b ↓	**	**	5,6 a	4,7 b ↓
Manitoba, centres de 10 000+	**3,0 d**	**2,7 b**	**3,2 b**	**4,3 a ↑**	**3,5 a**	**3,7 a**	**2,5 b**	**3,7 c**	**3,3 a**	**3,9 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15
Winnipeg (RMR)	3,1 c	4,3 c	3,5 b	4,4 b	3,4 c	4,5 b	3,4 d	5,1 c	3,7 c	4,3 b
Brandon (AR)	3,1 d	**	2,3 c	2,3 c	1,7 c	3,3 c	1,4 c	2,4 c	1,8 c	3,3 c
Hanover (RM)	-	-	-	**	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	1,1 a	**	4,6 c	4,5 c	2,8 a	3,2 c	++	12,0 d	3,3 b	4,6 c
Steinbach (AR)	0,7 a	1,7 a	4,5 a	3,3 a	3,7 b	2,4 c	**	++	3,8 a	2,3 b
Thompson (AR)	1,5 b	1,6 c	0,8 a	3,6 b	1,3 a	3,7 b	-4,3 a	**	1,1 a	3,9 b
Winkler (CY)	**	**	2,3 a	2,4 c	0,9 a	3,0 d	**	**	1,9 a	2,0 a
Manitoba, centres de 10 000+	**3,0 d**	**4,2 c**	**3,4 b**	**4,3 b**	**3,2 c**	**4,4 c**	**3,3 d**	**5,3 c**	**3,5 c**	**4,2 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

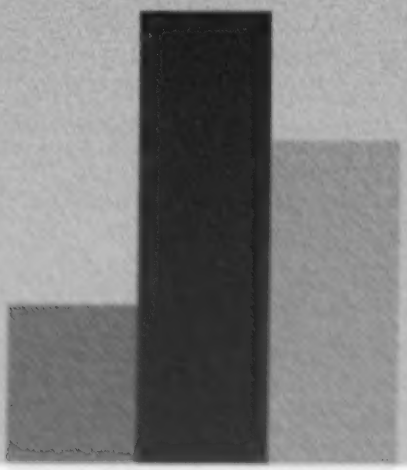
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

84493_2015_301